

Toelichting Bestemmingsplan De Goorn 27 en 28

buroURSEM | Stedebouw

buroURSEM | Stedebouw

Het Hoog 20
1633GE Avenhorn
T0229 54 2606
F 0229 54 1768
E info@buroURSEM.nl

Identificatie

Identificatie code:

NL.IMRO.1598.BPKherzKomplan0010-VA01

Projectnummer:

BP-14068-01

Auteur:

ir. E. Laan / G. Ursem Murb

Planstatus

datum:

07-09-2015

Opdrachtgever:

Floris Elektrotechniek Beheer BV

De Goorn 27

1648 JP, De Goorn

status:

Vastgesteld

buroURSEM | Stedebouw

Het Hoog 20

1633GE Avenhorn

T0229 54 2606

F 0229 54 1768

E info@buroURSEM.nl

Aangesloten bij: **BNA** **BNSP**

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Begrenzing en ligging	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen	5
1.5 Opzet van de toelichting	5
2 Beleid	6
2.1 Nationaal beleid	6
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Gemeentelijkbeleid	9
2.3 Conclusie	12
3 Ruimtelijk kader en beeldkwaliteit	13
3.1 Historische context	13
3.2 Ruimtelijke en landschappelijke structuur	15
3.3 Opbouw en bebouwingskarakteristiek	16
4 Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	18
4.1 Bodem	18
4.2 Geluid	18
4.3 Waterhuishouding / watertoets	20
4.4 Archeologie	21
4.5 Flora en Fauna	23
4.6 Verkeer en vervoer	24
4.7 Ruimtelijke inpasbaarheid	26
4.8 Luchtkwaliteit	26
4.9 Externe veiligheid	27
4.10 Kabels en leidingen	27
5 Planbeschrijving	28
5.1 Functionele opzet	28
5.2 Ruimtelijke opzet	28
6 Juridische toelichting	30
6.1 Inleiding	30
7.2 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012)	30
7.3 Verbeelding	30
7.4 Regeling	31
7 Uitvoerbaarheid	32
7.1 Economische uitvoerbaarheid	32
7.2 Planschade	32
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7.4 Belangenafweging	32
7.5 Inspraak- en overlegreacties	33

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het voorliggende plan biedt een nieuwe planologische regeling voor het vergroten van de bestaande winkel en bedrijfsruimte van Floris Elektrotechniek in De Goorn. Om deze vergroting mogelijk te kunnen maken is de naastgelegen woning aangekocht om na sloop de percelen te kunnen her-inrichten zodat er ruimte ontstaat voor de gewenste uitbreiding. Op het naastgelegen overgebleven perceel zal één vrijstaande woning worden opgericht.

Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Koggenland zijn voornemens om met toepassing van Artikel 3.8 van de Wro (Wet ruimtelijke ordening) een bestemmingsplan voor te bereiden. Met deze procedure kan het bouwplan voor de vergroting van de winkel en bedrijfsruimte alsmede de bouw van een woning worden gerealiseerd. Onderdeel van de procedure is het samenstellen van voorliggende toelichting, planregels en verbeelding als motivering voor het bestemmingsplan.



Fig. 1.1: Luchtfoto planlocatie De Goorn 27 en 28 rood omkaderd weergegeven (Bron Google Maps)

1.2 Begrenzing en ligging

Het plangebied is gelegen aan De Goorn 27, Locatie Floris Elektrotechniek en De Goorn 28, een bestaand woonhuis. De percelen zijn gelegen aan het dorpslint van De Goorn. Kadastraal bekend als Gemeente Koggenland, sectie AD nummers: 1434 en 1435. Op bovenstaande luchtfoto is het plangebied rood omkaderd aangegeven. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m. De dakhelling dient ten minste 18 graden te bedragen en de afstand tot de zijdelingse perceelgrens dient te minste 3 m te bedragen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan is Bestemmingsplan Komplan 2008 van de Gemeente Koggenland welke op 10 november 2008 door de Gemeenteraad is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft de locatie De Goorn 27 de bestemming 'Gemengde doeleinden 1 (Gd 1)'. De naastgelegen woning aan De Goorn 28 heeft de bestemming 'Wonen 1 (W1)'. Op de verbeelding is een dubbelbestemming 'Archeologie Cat 2' aangegeven. Deze dubbelbestemming geldt voor het voorste gedeelte van de percelen aan de weg.

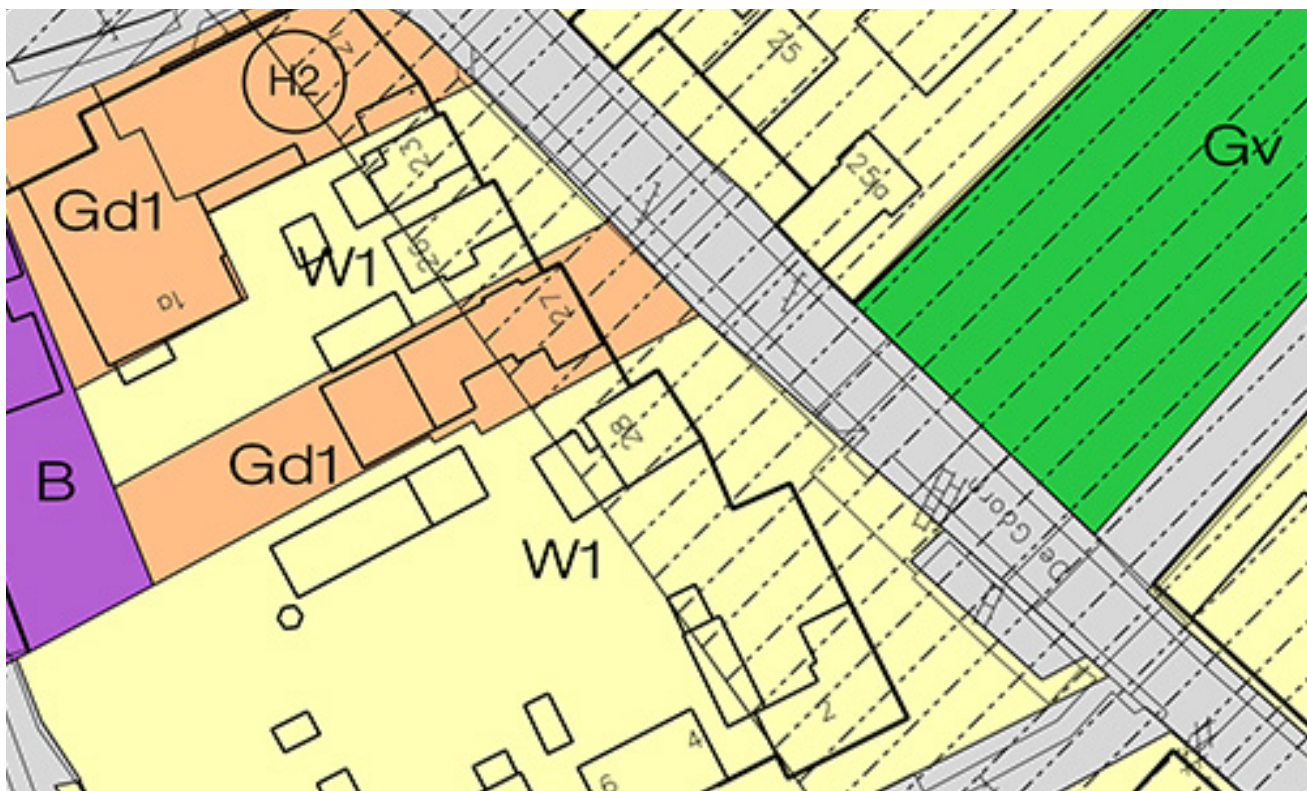


Fig. 1.2 Situatie plangebied Bestemmingsplan (Bron Bestemmingsplan Komplan 2008)

De planontwikkeling past niet binnen de regels/ verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. Om de herindeling van de percelen mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure conform de Wet ruimtelijke ordening doorlopen te worden. Hiertoe dient een goede ruimtelijke onderbouwing overlegd te worden.

1.4 Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen

Onderhavig bestemmingsplan is opgezet overeenkomstig de landelijke geldende standaard. Deze landelijke standaard wordt gevormd door de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) met de daarbij behorende bijlagen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP) en de Praktijkrichtlijn Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (PRTRI2012).

1.5 Opzet van de toelichting

Na deze inleiding zal in hoofdstuk 2 worden ingegaan op de rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidskaders. Hoofdstuk 3 geeft de ruimtelijke kaders van de locatie weer waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten als bodemsituatie, archeologie en water. In hoofdstuk 5 wordt een beschrijving gegeven van het voorgestelde bouwplan. In hoofdstuk 6 zal de juridische toelichting op het bestemmingsplan worden besproken. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid zullen in hoofdstuk 7 worden besproken.

2 Beleid

Ingevolge artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt in dit hoofdstuk een beschrijving gegeven relevante feiten en af te wegen belangen. Ingegaan wordt op het beleid van rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante onderzoeksaspecten.

2.1 Nationaal beleid

Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. nomen op de Werelderfgoedlijst van de UNESCO).

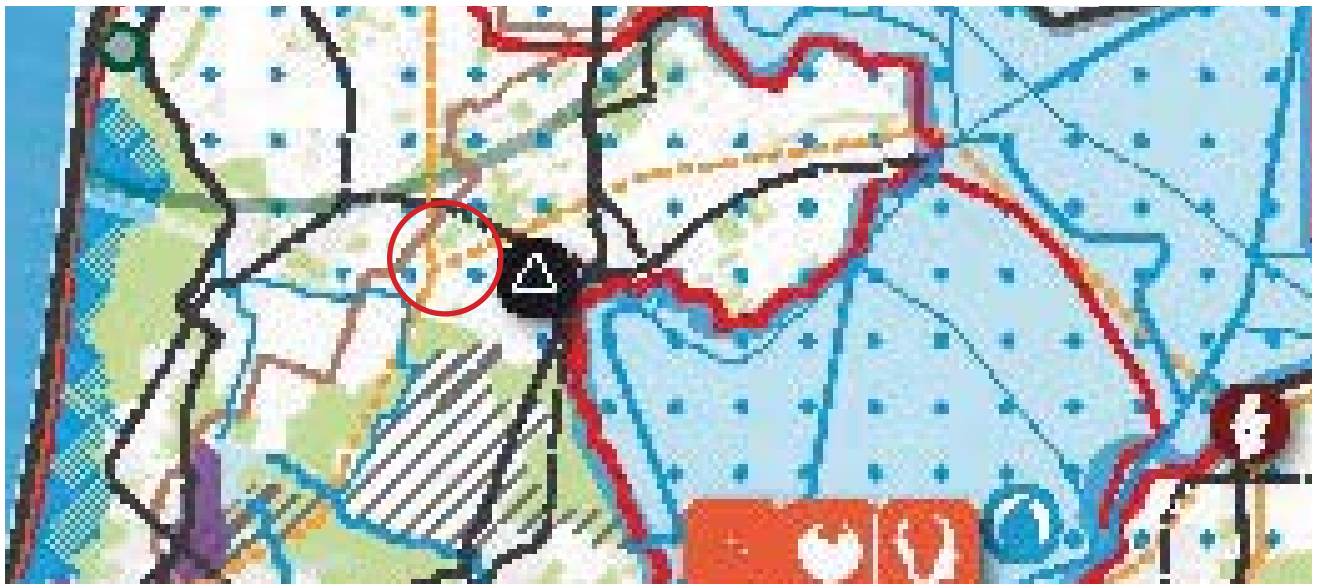


Fig. 2.1: Kaart Noordwest-Nederland (Bron Structuurvisie Infrastructuur en ruimte 2012) Planlocatie De Goorn 27 en 28 rood omcirkeld weergegeven

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Wel zijn er 13 nationale belangen opgenomen in de SVIR, die nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009), die als nationaal belang in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd: Project Mainportontwikkeling, Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren (exclusief Maas), Waddenzee en waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Enkele bepalingen zijn hier echter van uitgezonderd. Deze hebben betrekking op provinciaal medebewind en op afwij-

kingsmogelijkheden en kunnen pas in werking treden op het moment waarop is voorzien in een wettelijke grondslag voor provinciaal medebewind en voor de mogelijkheid tot afwijking van algemene regels. Dit betekent tevens dat de artikelen ten behoeve van nationaal belang 13) Erfgoederen van inwerkingtreding uitgezonderd zijn.

De overige in de SVIR opgenomen nationale belangen, behalve die voor belang buisleidingen, worden neergelegd in een ontwerpwijziging van het Barro. De wijziging van het Barro treedt op een nader te bepalen tijdstip in werking. Het betreft de nationale belangen: Rijksvaarwegen, Grote Rivieren (alleen Maas), Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, EHS, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeer gebied.

De opname van het onderwerp buisleidingen in het Barro wordt uitgesteld in afwachting van de behandeling van de Structuurvisie Buisleidingen.

In het Barro worden regels gesteld omtrent de planologische bescherming van de ecologische hoofdstructuur (EHS). De realisering van de EHS is een taak van de provincie. Ten zuiden van het projectgebied bevindt zich een onderdeel van de EHS. Echter is het plangebied hier geen onderdeel van en wordt het plan op basis hiervan uitvoerbaar geacht.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Noord-Holland en verordening 2010. De structuurvisie Noord-Holland 2040 is vastgesteld op 23 mei 2011 en wordt momenteel geactualiseerd (vaststelling conceptwijziging door GS: 20-01-2015). De beleidskeuzes uit de structuurvisie zijn verankerd in de Provinciale Verordening. In de verordening is vastgesteld welke ruimtelijke waarden in het bestemmingsplan beschermd moet worden en op welke locaties uitbreidingen van stedelijke functies (bijvoorbeeld wonen of bedrijventerrein) is toegestaan. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (Prvs) zijn direct bindende juridische regels opgenomen om het provinciaal beleid uit de structuurvisie te waarborgen.

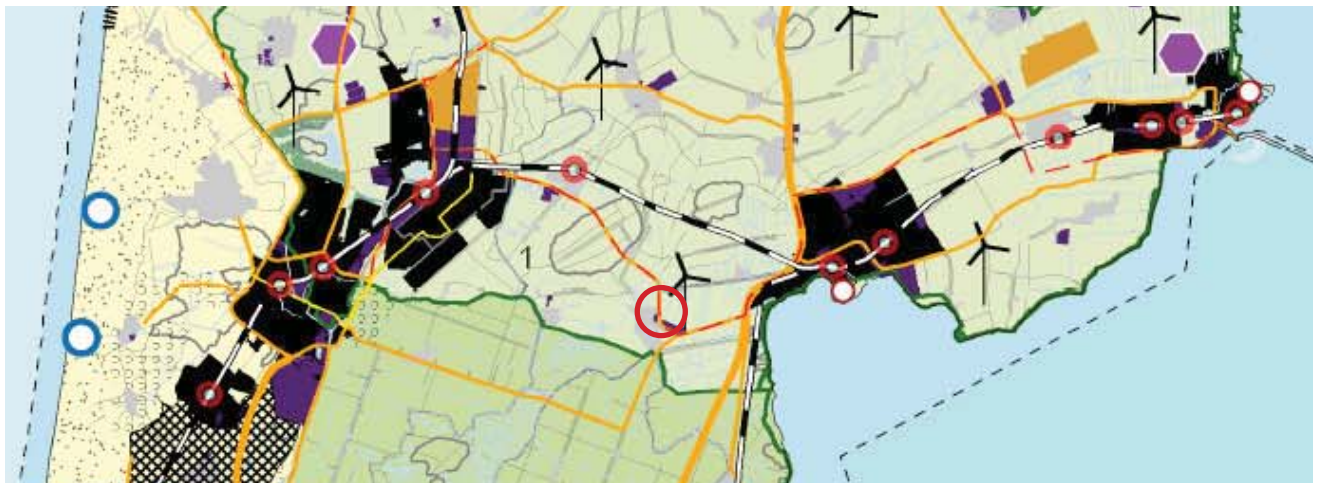


Fig. 2.2: Totaalkaart structuurvisie (Bron Structuurvisie Noord-Holland 2040) Planlocatie De Goorn 27 en 28 rood omcirkeld weergegeven

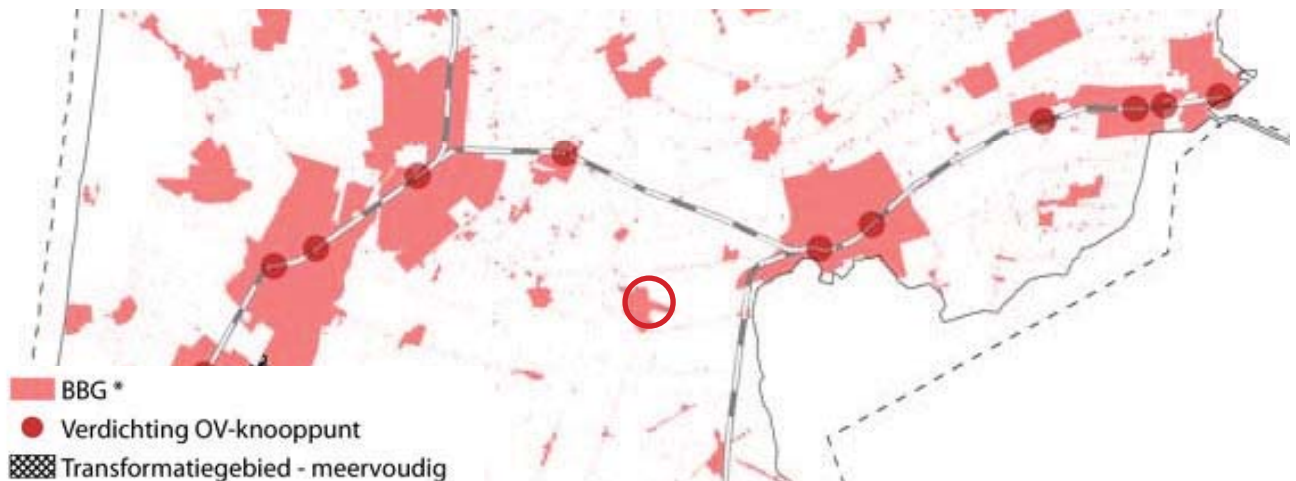


Fig. 2.3: Themakaart Structuurvisie: voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting (Bron Structuurvisie Noord-Holland 2040)

Het plangebied ligt binnen 'het bestaand bebouwd gebied (BBG)'. Bouwen binnen en buiten het bestaande gebied vraagt om bebouwing die zoveel mogelijk aansluit bij de bodemfysieke kwaliteiten, de kwaliteit en identiteit van het landschap en de cultuurhistorie (landschap-DNA en dorps-DNA) in samenhang met groen en natuur.

De ontwikkeling op de locatie heeft een minimaal ruimtelijk effect op 'het bestaand bebouwd gebied'. Hiermee past het plan binnen de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (Prvs).

2.3 Gemeentelijkbeleid

Structuurvisie Koggenland 2009 - 2020

De gemeenteraad van de gemeente Koggenland heeft op november 2009 de Structuurvisie Koggenland vastgesteld. De structuurvisie Koggenland geeft aan wat in de toekomst de balans is tussen de verschillende kwaliteiten, functies en ontwikkelingen in de gemeente. Er wordt een duurzaam toekomstbeeld geschetst van de toekomst van de kernen én het landelijk gebied. Voor de kernen betekent dit een toekomstbeeld van wonen, werken, voorzieningen en recreatie. Voor het landelijk gebied wordt aangegeven wat de balans is tussen de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf, landschapskwaliteit, natuur en recreatie.

Ligging

Avenhorn/De Goorn ligt centraal in de gemeente Koggenland en is via de A7 en de N243 goed bereikbaar. Avenhorn/De Goorn is ontstaan uit twee dorpskernen, die met de bouw van het winkelcentrum en de woonwijk daaromheen aan elkaar zijn gegroeid. Inmiddels wordt de kern als één geheel beschouwd. De belangrijkste ruimtelijke drager is de noord-zuid georiënteerde lintstructuur, gevormd door het West en De Goorn. De Goorn vindt zijn oorsprong ten oosten van het lint. De verkavelingsrichting ten oosten van het lint loopt parallel aan de lintstructuur. Westelijk van het lint staat de verkaveling meer haaks op het lint.

Voorzieningen

Avenhorn/De Goorn heeft het hoogste voorzieningenniveau van de gemeente Koggenland. Er zijn veel winkels die samen een divers (niet-) dagelijks aanbod bieden. Door het hoge voorzieningenniveau heeft Avenhorn/De Goorn een verzorgende functie voor omliggende kernen en buurtschappen.

De structuurvisie is gericht op het in stand houden en versterken van de voorzieningen in de hoofdkernen en het realiseren van een op senioren gericht programma aansluitend op die voorzieningen, zodat binnen de gemeente een antwoord kan worden geboden op de vergrijzing. Een bijzondere positie wordt ingenomen door de kernen waar nu nog wel voorzieningen aanwezig zijn, maar waar het voorzieningenniveau onder druk staat. Het is de opgave voor de komende jaren om het voorzieningenniveau in die kernen in stand te houden, zodat het juiste woonarrangement kan worden aangeboden aan de senioren die in die kernen wonen. Het voorzieningenniveau in die kernen is ook van belang voor het in stand houden en doorontwikkelen van de aanwezige zorginstellingen.



Fig. 2.4: Ontwikkelingsbeeld Koggenland (Bron Structuurvisie Koggenland 2009 - 2020)

Het beleid vanuit de gemeentelijke Structuurvisie sluit aan op de geplande ontwikkelingen, een vergroting van de winkel en bedrijfsruimte in het dorpslint van De Goorn. De plan locatie is gelegen aan de belangrijkste drager de noord-zuid georiënteerde lintstructuur De Goorn. Avenhorn/De Goorn gaat uit van het in stand houden en versterken van de voorzieningen in de hoofdkernen, als hoogste voorzieningenniveau van de gemeente Koggenland.

Welstandsnota Koggenland 2012

De welstandsnota wordt vanaf 2004 gebruikt om op basis van de samenhang in de gebieden en objecten beoordelingscriteria te formuleren. De nota is in 2012 op een aantal punten aangepast aan de praktijk en aan de gevolgen van Wabo. In de welstandsnota zijn beoordelingskaders opgenomen voor gebieden en objecten, die hun grondslag vinden in de in de samenhang van het bebouwingsbeeld en de historisch gegroeide structuren.

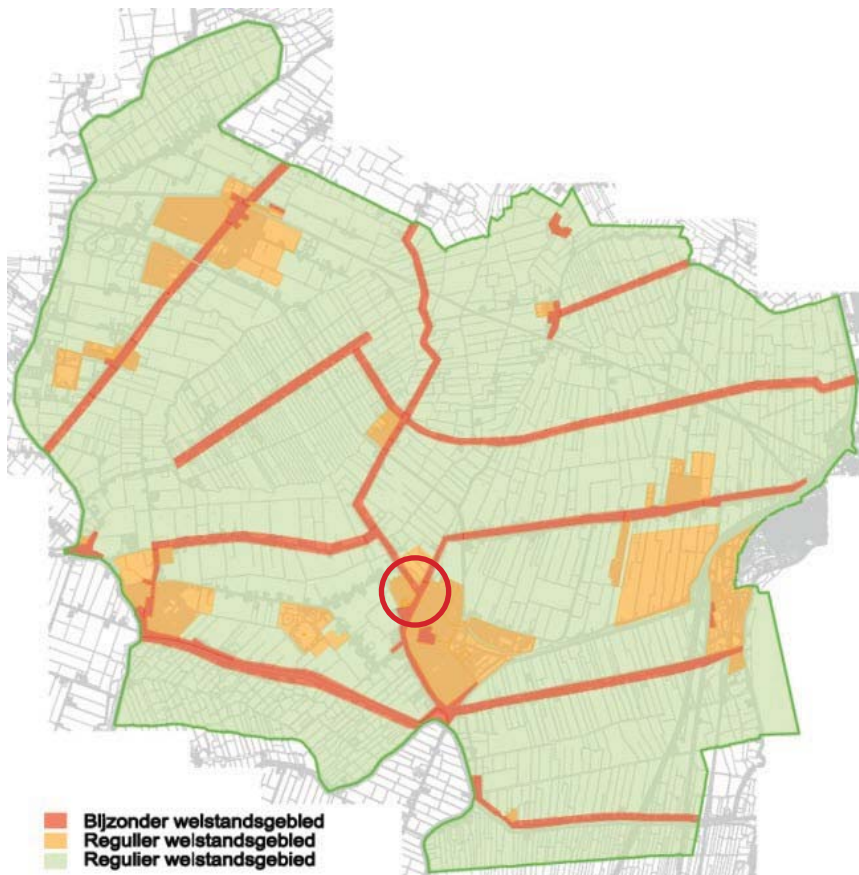


Fig. 2.5: Niveaukaart (Bron Welstandsnota Koggenland 2012)

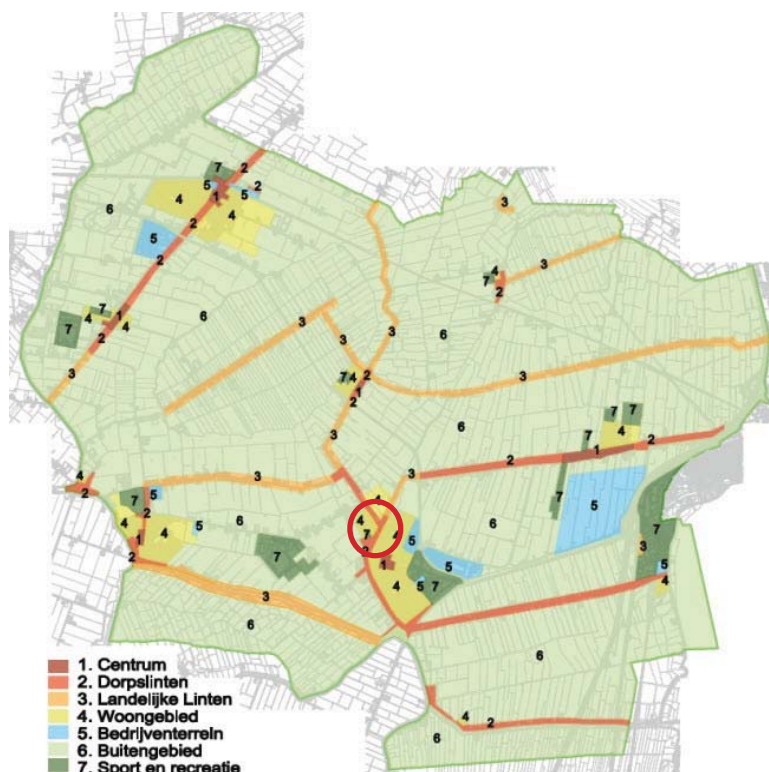


Fig. 2.6: Gebiedenkaart (Bron Welstandsnota Koggenland 2012)

Het plangebied is gelegen binnen de gebiedscriteria Dorpslinten. De bebouwing van de dorpslinten is zeer duidelijk gerelateerd aan de ontstaansgeschiedenis van Koggenland. Kenmerkend is de sterke wandvorming met afwisselende bebouwingstypen. Nabij de dorpskern zijn incidenteel winkels en bedrijfjes aanwezig. Het beeld van de dorpslinten is van grote waarde voor de herkenbaarheid van ruimtelijke structuur van Koggenland. Verwachte ontwikkelingen zijn incidentele nieuwbouw en vervanging van bestaande panden, maar ook een veelheid aan kleinere wijzigingen.

De dorpslinten zijn als centrale verbindinglijnen 'bijzonder welstandsgebied'. Het welstandsbeleid is vooral gericht op het in stand houden en versterken van het karakter en de eenheid van de lintbebouwing en het verbeteren van de samenhang tussen de bebouwing met behoud van de bestaande afwisseling en het onderscheid in percelen. Er zijn mogelijkheden tot vernieuwen binnen de bestaande context.

De belangrijkste uitgangspunten voor het welstandsbeleid voor de planlocatie binnen het Dorpslint zijn:

Behouden en herstellen van het kleinschalige en diverse karakter van het bebouwingslint;

Voorgevels en representatieve functies zijn gericht op de straat

De historische verkavelingstructuur behouden inclusief de kleine verspringingen in de rooilijn, waarbij de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend is en de gevels dichter op de weg staan naarmate de panden meer in het centrum liggen

De huizen staan vrij of zijn vlak tegen elkaar aangebouwd, tussen de bebouwingselementen zijn doorzichten mogelijk

Per erf of kavel één hoofdmassa, die zich in maat en ritme voegt in de omgeving

Bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven

Terughoudend materiaal* en kleurgebruik aangepast aan de stijl van het gebouw en het karakter van het lint met overwegend baksteen in donkere aardtinten met een beperkte nuanciering en hout voor kozijnen en betimmeringen

De ontwikkeling op de locatie past binnen de gestelde welstandscriteria opgenomen in de Welstandsnota Koggenland 2012.

Bestemmingsplan Komplan 2008 Gemeente Koggenland

Zoals eerder reeds aangegeven heeft, in het vigerende bestemmingsplan Bestemmingsplan Komplan 2008 Gemeente Koggenland, de huidige locatie De Goorn 27 de bestemming 'Gemengde doeleinden 1 (Gd 1)'. De naastgelegen woning aan De Goorn 28 heeft de bestemming 'Wonen 1 (W1)'. Op de verbeelding is een dubbelbestemming 'Archeologie Cat 2' aangegeven. Deze dubbelbestemming geldt voor het voorste gedeelte van de percelen aan de weg.

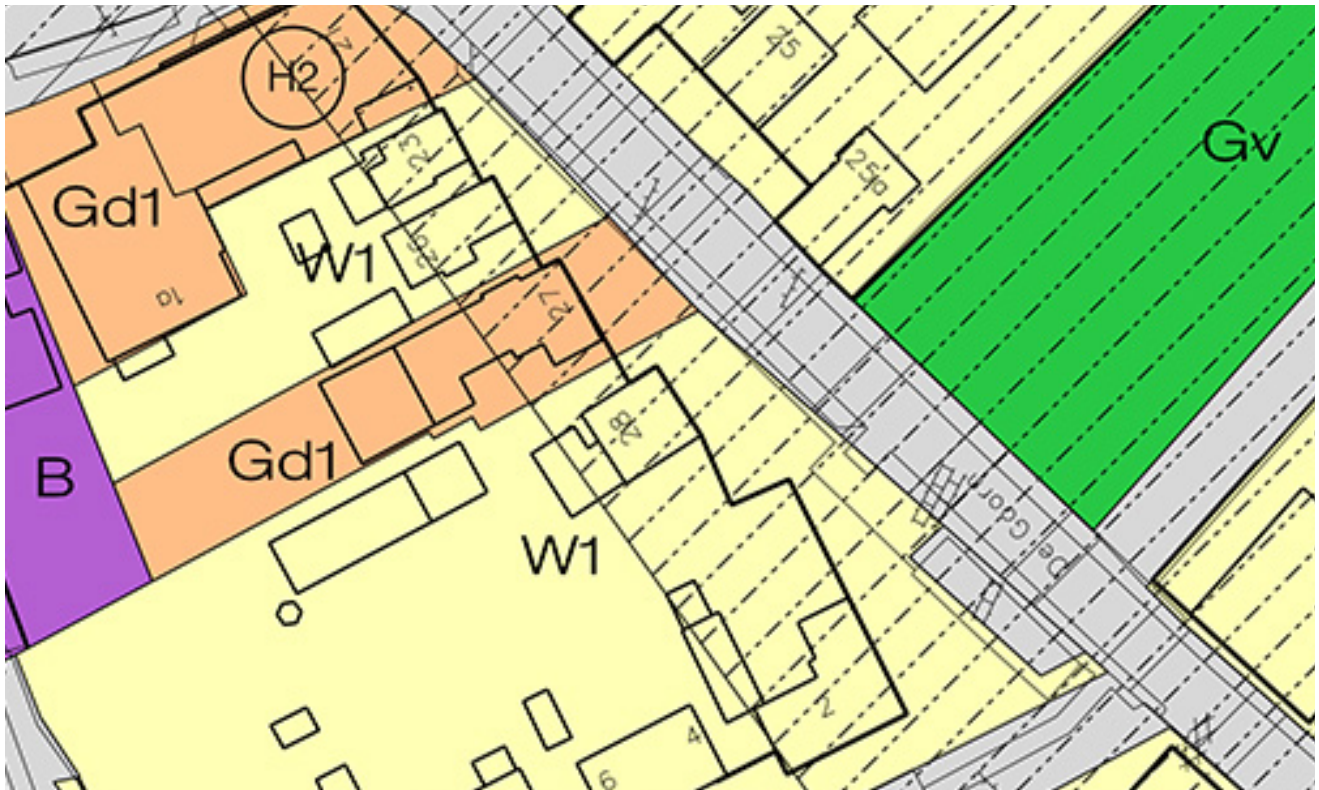


Fig. 1.2 Situatie plangebied Bestemmingsplan (Bron Bestemmingsplan Komplan 2008)

De beoogde planontwikkeling voor het vergroten van de bestaande winkel en bedrijfsruimte van Floris Elektrotechniek in De Goorn 27, met een herindeling van de percelen en de bouw van een nieuwe woning op De Goorn 28, past niet binnen de regels/ verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente geeft aan dat zij medewerking wil verlenen aan het initiatief.

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet worden afgeweken van het geldende planologische regime. Met deze procedure kunnen de percelen worden heringedeeld, de bestaande winkel en bedrijfsruimte van Floris Elektrotechniek richting het zuidwesten worden vergroot en een nieuwe woning op perceel 28 worden gerealiseerd. Onderdeel van de procedure is het samenstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

2.3 Conclusie

Binnen de structuurvisie wordt gesteld dat het uitgaat van het in stand houden en versterken van de voorzieningen in de hoofdkernen, als hoogste voorzieningenniveau van de gemeente Koggenland. Ook biedt de Welstandnota ruimte voor nieuwe ontwikkelingen aan het dorpslint. Daarnaast heeft de gemeente aangegeven dat zij, mits gemotiveerd, wil afwijken van het gemeentelijk beleid, om hiermee de onderhavige ontwikkeling in te passen.

3 Ruimtelijk kader en beeldkwaliteit

3.1 Historische context

Het landschap van de gemeente Koggenland is een typisch cultuurlandschap. Karakteristiek is het samenhangende patroon van linten met bebouwing en beplanting, en daarachter een open, overwegend agrarisch gebied met verspreid liggende bebouwing. Kenmerkend voor een cultuurlandschap is het ontstaan in wisselwerking van de mens met zijn omgeving. In Koggenland is dit de strijd tegen het water geweest om het landschap bewoonbaar te maken.

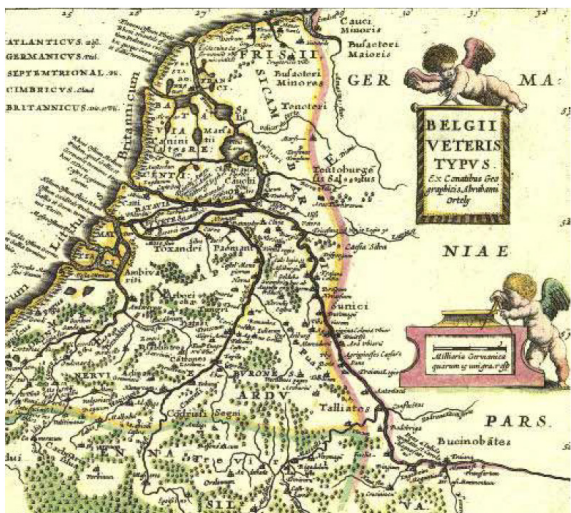


Fig. 3.1: Nederland in Romeinse tijd (Bron Structuurvisie Koggenland 2009 - 2020)

Veenontginningen

Aan het begin van de Middeleeuwen was West-Friesland een nat gebied overdekt met een veenpakket. Vanaf de 10e eeuw is men begonnen met de ontginning van de venen. Omstreeks 1200 na Christus was heel West-Friesland ontgonnen en in cultuur gebracht. Het zuiden van West-Friesland, inclusief de gemeente Koggenland, kwam als laatste aan de beurt. De dorpen zijn in deze periode van veenontginning ontstaan. Het kenmerkende beeld ontstond van kavels gekoppeld aan het haaks hierop gelegen bebouwingslinten. Tot het veengebied behoren delen van de zuidelijke polders Beetskoog en Mijzen. Deze polders liggen ten zuiden van de Westfriese Omringdijk en vormen de noordrand van een groot achterliggend veenweidegebied.



Fig. 3.2: Blaeu, detail Hollandia kaart (Bron Structuurvisie Koggenland 2009 - 2020)

Aan het einde van de twaalfde eeuw verliep de afwatering naar zee steeds moeilijker. Geleidelijk kreeg de zee zelfs de mogelijkheid om via de veenstromen het land binnen te dringen. In deze periode zijn het Leekermere en het Baarsdorpermeer ontstaan. Halverwege de dertiende eeuw werden de afzonderlijke dijken, waarmee de nederzettingen zich tot dan toe tegen het water hadden beschermd, aaneengesloten tot één Westfries Omringdijk. Op deze manier werd het land beschermd.

Droogmakerijen

Onder invloed van de voortschrijdende technische kennis vond tussen de vijftiende en de zeventiende eeuw landwinst plaats op het water. De droogmakerijen zijn als gave landschappelijke elementen van cultuurhistorische waarde.

Nederzettingen & lintbebouwing

Een aantal nederzettingen dateert uit de zevende tot de tiende eeuw. Vanuit de nederzettingen kwam de ontginning van het landschap langs assen op gang. Langs deze rechte ontginningsassen ontstonden vervolgens lintvormige nederzettingen. In de gemeente Koggenland is lintbebouwing langs de dijken en kaden de oorspronkelijke bebouwingsvorm. Deze lintstructuren zijn belangrijke en duidelijk herkenbare cultuurhistorische elementen. De linten liggen zowel in het open buitengebied als in de kernen. Een aantal linten in het buitengebied is nog van uitzonderlijke gaafheid, zoals de Bobeldijk. Ook zijn er linten die na verloop van tijd aanzienlijk zijn verdicht. Na de Tweede Wereldoorlog zijn achter de oude dorpslinten soms woongebieden, sportvelden en bedrijventerreinen ontstaan. Het beeld van de dorpslinten is nog steeds van grote waarde voor de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur binnen de gemeente Koggenland.

Naast de cultuurhistorische lintstructuren zijn er zowel binnen als buiten de kernen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumenten aanwezig. Veelal betreft het kerken en stolpboerderijen. Verder wordt de historie van het open polderlandschap versterkt door de aanwezigheid van een aantal authentieke kerken en molens.

Samenvattend wordt de huidige structuur vanuit de historie gevormd door een combinatie van lange lintstructuren binnen een authentiek verkaveld open gebied. Door herverkaveling, nieuwe dynamiek en schaalvergroting is deze typering niet overal even sterk aanwezig.

3.2 Ruimtelijke en landschappelijke structuur

Bepalend voor de identiteit van het ontginningslandschap van Wester-Koggenland zijn bijvoorbeeld: de aanwezigheid van de Westfriese omringdijk en het water, het ontstaan van de wegdorpen, centrumvorming rond kruispunten, woon- en

werkgebieden achter het lintdorp etc. Historisch hebben de verschillende ontwikkelingsstadia van het dorp zich, als het ware als lagen, over elkaar heen gevoegd tot de huidige situatie.

In Koggenland is in een aantal deelgebieden aan te wijzen dat zorgt voor de herkenbaarheid en samenhang in het dorpsbeeld van de gemeente. De volgende deelgebieden zijn in Koggenland te onderscheiden:

- Westfriese Omringdijk
- Polders en waterlopen
- Spoorlijnen
- Lintbebouwing
- Provinciale wegen
- Uitbreidingsgebieden
- Snelweg A7
- Dorpsranden



Fig. 3.3: Deelgebieden landschap en cultuurhistorie (Bron Bestemmingsplan Komplan 2008)

Deelgebieden landschap en cultuurhistorie

Dijken vormen belangrijke elementen in het landschap. De voornaamste en hoogste dijken zijn de Walingsdijk langs de Ursemmervaart en de dijk langs de Ringvaart. De Westfriese Omringdijk heeft van oudsher primair een waterkerende functie. Het kleipolderlandschap is ontstaan door de afzetting van zeeklei bij overstromingen vanuit de Noordzee in het gebied rond 1500 en 100 voor Christus. De spoorlijnen Hoorn-Alkmaar en de spoorlijn Hoorn-Zaandam doorsnijden het landschap en hebben weinig ruimtelijke betekenis. De lintdorpen vormen samen met de lintwegen de opvallendste ruimtevormende structuren in dit landschap. De provinciale wegen de Braken, de N243 en de Zesstedenweg voegen zich in de historische opbouw van het landschap. De landschappelijke waarde van de Braken ligt in het feit dat het open karakter niet concurreert met de ruimtelijke karakteristiek van de lintdorpen en lintwegen. In Koggenland liggen enkele kernen. De kernen van Avenhorn/De Goorn en Spierdijk zijn gekoppeld aan het noord-zuid georiënteerde lintdorp. Vooral de bebouwing van Avenhorn/De Goorn ontwikkelt zich steeds verder tot een aan het lint parallelle structuur. De andere kernen Ursem, Berkhout en Scharwoude zijn op markante wijze gelegen in hoekpunten van de polder. Het gedeelte van de snelweg A7 (in het oosten van de gemeente) is ruimtelijk duidelijk aanwezig. Aan de oostzijde van het dorp is een aantal grootschalige functies gelegen dat een duidelijke rand met het landelijke gebied vormt: de bedrijventerreinen Vredemaker, het dorpsbos langs de Braken, en de sportvelden aan het Veer. Met name de laatste twee zorgen voor een groene dorpsrand.

De planlocatie is gelegen aan het lint De Goorn, met belangrijke lintbebouwing. Het lint strekt zich uit van Noord-Spierdijk tot aan Avenhorn, met een noord-zuid gerichtheid, waardoor het binnen de gemeente een centrale plaats inneemt. Het lint is in verloop van tijd aanzienlijk verdicht. Na de Tweede Wereldoorlog zijn achter dit oude dorpslinten woongebieden, sportvelden en bedrijventerreinen ontstaan. Het beeld van dit dorpslint is nog steeds van grote cultuurhistorische waarde voor de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur in de gemeente Koggenland. Naast de waardevolle lintstructuur zijn er zowel cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumenten aanwezig.

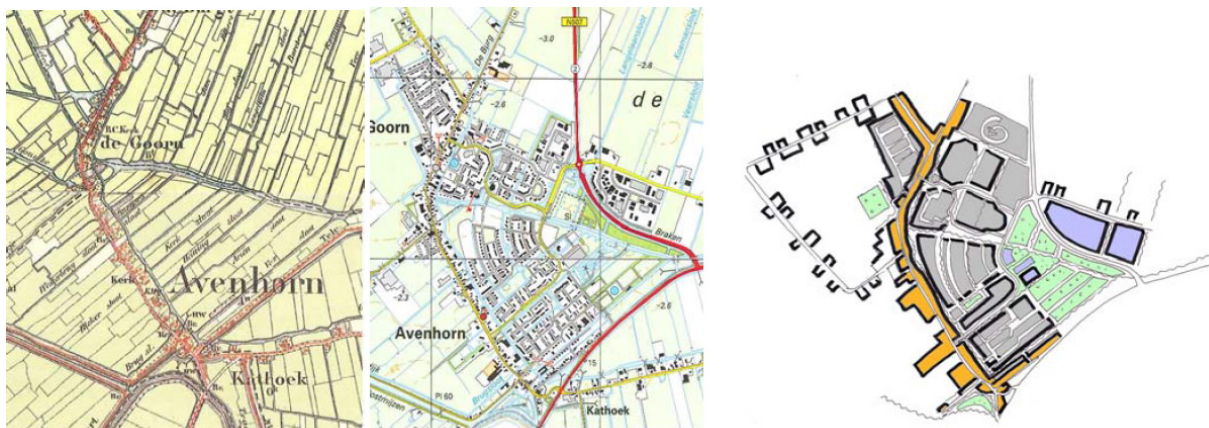


Fig. 3.4: Avenhorn/De Goorn ca. 1900 / ca. 2000 / schematische weergave huidige situatie (Bron Bestemmingsplan Komplan 2008)

3.3 Opbouw en bebouwingskarakteristiek

Bebouwingsstructuur

De lintbebouwing van Avenhorn/De Goorn kenmerken zich door een grote mate van functiemenging en diversiteit van bebouwing. De noord-zuid georiënteerde lintstructuur, gevormd door het West en De Goorn, vormt de belangrijkste ruimtelijke drager. Dit dorpslint kent een asymmetrisch karakter doordat alleen aan de oostzijde achter de bebouwing een sloot aanwezig is.

De bebouwing is in de loop van de tijd steeds dichter geworden. Na 1950 zijn op twee plaatsen bij wegkruisingen nieuwbouwwijken ontstaan in een rechthoekige vorm aansluitend op het lint. Vervolgens is ook een nieuwbouwwijk gerealiseerd ten oosten van De Goorn. Door deze uitbreidingen is het asymmetrisch profiel versterkt: er heeft zich een bebouwingsstructuur oostelijk van het lint ontwikkeld. Door de recente grote ontwikkeling van de woningbouwlocatie Naamsloot zijn de beide dorpen met elkaar verbonden. In de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de wijk Naamsloot is ervoor gekozen om de twee overheersende richtingen door middel van een gebogen hoofdstructuur in elkaar over te laten vloeien. Dit versterkt het beeld van één kern waardoor Avenhorn en De Goorn in feite één aaneengesloten stedelijk gebied zijn geworden. Daarvoor was het lint in feite een verbinding tussen twee gescheiden dorpen.

3.3.2 Functioneel



Fig. 3.5: Dorpslint De Goorn, planlocatie in rood omcirkeld (Bron Google Maps)

De planlocatie De Goorn 27 en 28, zijn gelegen aan het dorpslint in De Goorn. Het bebouwingsbeeld wordt gedomineerd door voornamelijk vrijstaandewoonbebouwing (eengezinshuizen) afgewisseld met andere bestemmingen. Van oudsher staan in het dorpslint de kerk, woonhuizen en (agrarische) bedrijven naast en door elkaar.

Functioneel

Aan de historische dorpslinten wordt voornamelijk vrijstaande woonbebouwing aangetroffen afgewisseld met andere bestemmingen. De dorpslinten kennen een menging van functies als wonen, detailhandel, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Verspreid in de linten liggen de detailhandels- en aanverwante dienstverleningsbedrijven.

Beeldkwaliteit

De Welstandnota Koggenland 2012, heeft tot doel om het ruimtelijke toetsingkader van de gemeente Koggenland voor de komende periode van circa 20 jaar vast te leggen. De planlocatie is gelegen aan De Goorn, één van de dorpslinten van gemeente Koggenland. De dorpslinten hebben een historisch geografisch van waarde. De dorpslinten zijn als centrale verbindinglijnen met een bijzonder welstandsgebied. Het welstandsbeleid is vooral gericht op het in stand houden en versterken van het karakter en de eenheid van de lintbebouwing en het verbeteren van de samenhang tussen de bebouwing met behoud van de bestaande afwisseling en het onderscheid in percelen. Er zijn mogelijkheden tot vernieuwen binnen de bestaande context.

De dorpslinten zijn dichtbebouwde delen van de linten, waaraan de agrarische oorsprong in meer of mindere mate af te lezen is maar waarlangs in de loop der tijd veel gebouwen met ander functies zijn verschenen. Deze linten hebben een veelal sterk verdichte bebouwing met woonhuizen, winkels en bedrijven langs een verspringende rooilijn. De meeste gebouwen hebben één laag met kap en een lage goot. De verscheidenheid in karakter en verschijningsvorm is groot, de architectonische uitwerking varieert van eenvoudig tot zeer zorgvuldig.

De bebouwing van de dorpslinten is zeer duidelijk gerelateerd aan de ontstaansgeschiedenis van Koggenland. Kenmerkend is de sterke wandvorming met afwisselende bebouwingstypen. Nabij de dorpskern zijn incidenteel winkels en bedrijfjes aanwezig. Het beeld van de dorpslinten is van grote waarde voor de herkenbaarheid van ruimtelijke structuur van Koggenland. Verwachte ontwikkelingen zijn incidentele nieuwbouw en vervanging van bestaande panden, maar ook een veelheid aan kleinere wijzigingen.

Hoofduitgangspunt is in geval van het vergroten van de bestaande winkel en bedrijfsruimte, er zijn mogelijkheden tot vernieuwen binnen de bestaande context. Het welstandsbeleid is vooral gericht op het in stand houden en versterken van het karakter en de eenheid van de lintbebouwing en het verbeteren van de samenhang tussen de bebouwing met behoud van de bestaande afwisseling en het onderscheid in percelen.

Richtlijnen ligging in omgeving

- Behouden en herstellen van het kleinschalige en diverse karakter van het bebouwingslint
- Voorgevels en representatieve functies zijn gericht op de straat

De historische verkavelingstructuur behouden inclusief de kleine verspringingen in de rooilijn, waarbij de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend is en de gevels dichter op de weg staan naarmate de panden meer in het centrum liggen

4 Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen. Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten "ernstige vervuilingen" in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

4.1.2 Regelgeving

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Om te bepalen wat de kwaliteit van de bodem in het plangebied is is een onderzoek uitgevoerd.

4.1.3 Onderzoek

Voor het plangebied is door Van Dijk Geo en Milieutechniek (Nibbixwoud) een bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie (rapportnummer 750477 datum: 26-02-2015, als bijgevoegd in de bijlagen).

Uit de conclusie blijkt dat er milieuhygiënisch geen bezwaren zijn tegen de voorziene nieuwbouw.

4.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluiden in de toekomst.

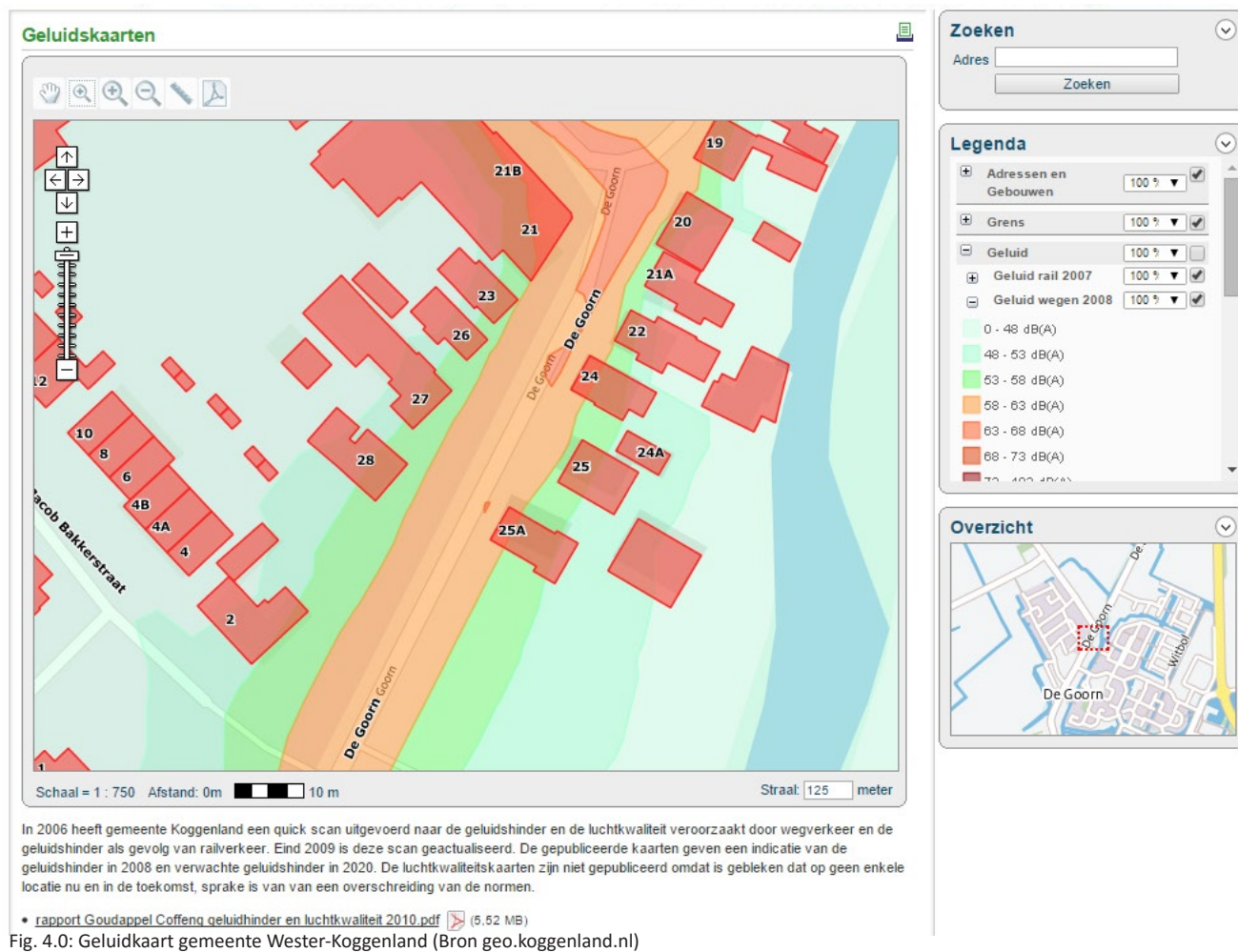
Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers- spoorweg- en industrielawaai. In het kader van de voorgenomen activiteit is wegverkeerslawaai van belang.

5.2.2 Plangebied

De Goorn 27 en 28 te De Goorn is ingericht als een 50km-zone.

Voor de aangepaste woonbestemming (nieuwe woning) dient wel te worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit met betrekking tot de geluidwering van de gevels. Hierin wordt gesteld dat de karakteristieke geluidwering van de gevel ten minste gelijk is aan de geluidbelasting op de gevel minus de grenswaarde voor het binnenniveau (33 dB). De nieuwe woning dient te worden voorzien van een natuurlijke luchttoevoer in combinatie met een eventuele mechanische afzuiginstallatie. Ten behoeve van de luchttoevoer zullen ter plaatse van de aanwezige verblijfsruimten in de gevels ventilatieroosters en/of suskasten worden opgenomen.

Op de geluidkaart van Gemeente Koggenland valt af te lezen dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen ca. 53-58 dB is. Ten aanzien van deze geluidbelasting dient een ontheffingsprocedure gevolgd te worden waarbij ontheffing wordt gevraagd van de bepalingen van de Wet Geluidhinder. De winkelruimte/ bedrijfsruimte is geen geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Voor uitbreiding van de winkel/ bedrijfsruimte is dan ook geen akoestisch onderzoek of hogere waarden procedure van toepassing.



4.3 Waterhuishouding / watertoets

4.3.1 Algemeen

Om water als één van de principes voor de Ruimtelijke ordening verder te ontwikkelen, zijn er door de Commissie Waterbeheer 21e eeuw doelstellingen geformuleerd om water prominenter in beeld te krijgen. Één van die doelstellingen is het uitvoeren van een 'Watertoets' bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. Hiertoe dient de initiatiefnemer van een plan de waterbeheerder vroegtijdig bij de planvorming te betrekken. De waterbeheerder geeft een wateradvies en de initiatiefnemer dient aan te geven hoe zij met dit advies is omgegaan. De resultaten van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder worden verwoord in een waterparagraaf die opgenomen wordt in deze toelichting. Voor het plan is op aanwijzen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een watertoets aangevraagd.

4.3.2 Wateradvies korte procedure

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan BP De Goorn 27 en 28 in het kader van de watertoets. In dit advies staan de maatregelen die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager/initiatiefnemer ingevoerde gegevens heeft het hoogheemraadschap een aantal opmerkingen. Daarnaast is er een aantal aspecten welke het Hoogheemraadschap graag in de uitwerking van het plan verwerkt wil zien.

4.3.3 Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterbeleid binnen het beheersgebied van HHNK. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels welke zijn gepubliceerd op de website van het Hoogheemraadschap (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

4.3.4 Verharding en compenserende maatregelen

Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat vanuit de verstrekte gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

4.3.5 Waterkwaliteit en riolering

Binnen het plan zal een gescheiden riolering worden aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de ambitie van het hoogheemraadschap om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. U heeft aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat het Hoogheemraadschap voor de nieuwe ontwikkeling adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen. Tevens adviseren zij om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

4.4 Archeologie

4.4.1 Algemeen

Op grond van het Verdrag van Valletta genoemd, en de daaruit voortvloeiende Wet op de Archeologische monumentenzorg, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied. Het Verdrag van Valletta beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat om archeologische resten als nederzettingen, grafvelden en gebruiksvoorwerpen. Uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologisch erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. In het kader hiervan dient men tijdig rekening te houden in de ruimtelijke ordening met de mogelijkheid of aanwezigheid van archeologische waarden, zodat er nog ruimte is voor archeologievriendelijke alternatieven. Zo wordt voorgesteld om steeds vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw uit te sluiten.

Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden.

Naast het verdrag van Valetta heeft de gemeente Koggenland een eigen regeling Erfgoedverordening 2012 Gemeente Koggenland waarin visies en doelen zijn gesteld voor de uitwerking van het beleid. Het doel van de regeling is enerzijds behoud: het reserveren voor de toekomst van belangwekkend archeologisch erfgoed in situ (toekomstwaarde), anderzijds ontwikkeling door archeologische waarden een plaats te geven in het dynamische proces van de ruimtelijke planvorming. waarde), anderzijds ontwikkeling door archeologische waarden een plaats te geven in het dynamische proces van de ruimtelijke planvorming.

4.4.2 Plangebied

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK), de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op deze kaarten worden alle dorpskernen (lineaire nederzettingen) als gronden met een hoge archeologische waarde aangemerkt. De archeologische waarde van deze historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland geeft aan dat het plangebied is gelegen in de dorpskern De Goorn, een lineaire nederzetting, aangemerkt met gronden met een hoge archeologische waarde. Om de specifieke eigenheid en identiteit van dorpen te waarborgen hanteert de Provincie Noord-Holland als algemeen beleidsuitgangspunt dat de ontwikkeling buiten Bestaand Bebouwd Gebied (zie kaart PRVS Structuurvisie Noord-Holland 2040) rondom dorpen zich rekenschap geeft van de karakteristieken van de historisch gegroeide dorpsstructuur, bewoningsvorm en landschappelijke context.

Het plangebied ligt binnen 'het bestaand bebouwd gebied (BBG)'. Bouwen binnen en buiten het bestaande gebied vraagt om bebouwing die zoveel mogelijk aansluit bij de bodemfysieke kwaliteiten, de kwaliteit en identiteit van het landschap en de cultuurhistorie (landschap-DNA en dorps-DNA) in samenhang met groen en natuur.

In de omgeving van de planlocatie bevinden zich nog enkele stolpboerderijen, identiteitsbepalende historische boerderijtype van Noord-Holland. Dorps-DNA is een Lintdorp. Lintdorp: Linten zijn lineaire dorpen, langzaam gegroeid langs structuurdragers zoals een weg. Deze morfologie komt in Noord-Holland het meeste voor.

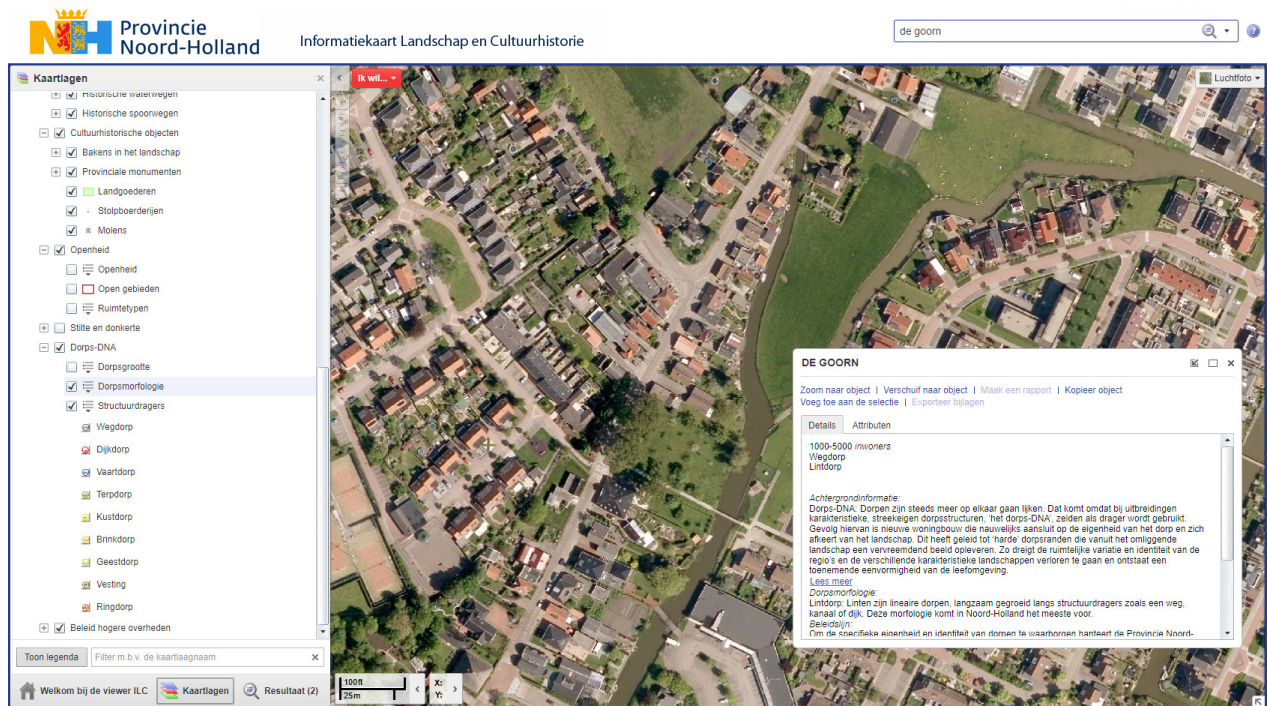


Fig. 4.1: Kaartbeeld uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Holland (bron <http://maps.noord-holland.nl/extern/gisviewers/ilc/>)

De gemeente Koggenland heeft in 2012 een gemeentelijke archeologische waardenkaart vastgesteld. Op deze kaart wordt een vlakdekkend overzicht gegeven van de in de gemeente Koggenland aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Voor de locatie De Goorn 27 en 28 is aangegeven dat deze zijn vrijgegeven van archeologisch onderzoek.

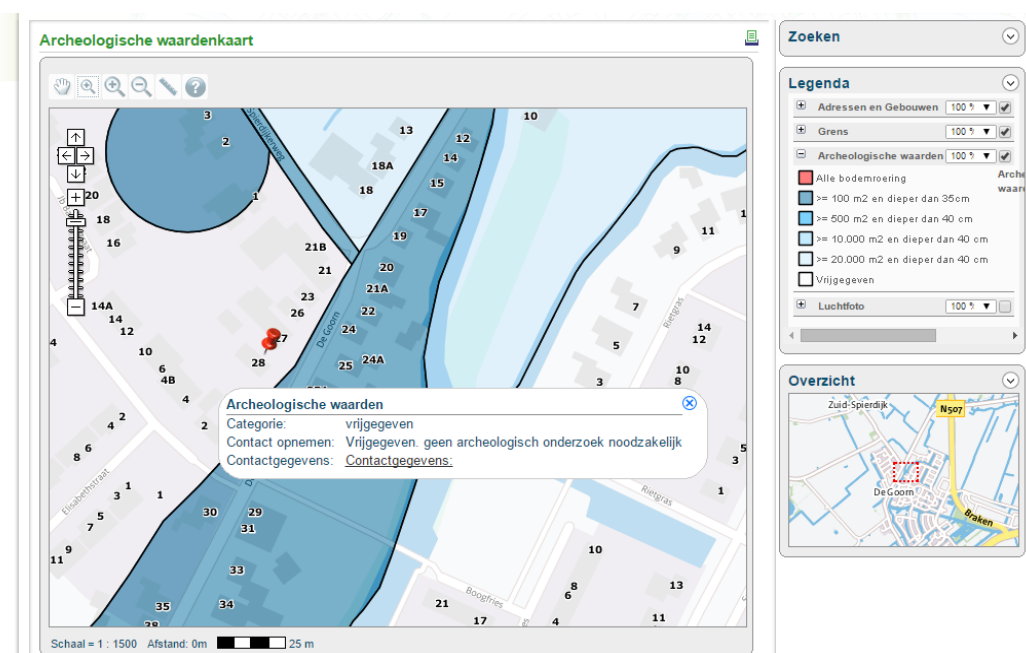


Fig. 4.2: Archeologische waardenkaart gemeente Wester-Koggenland (Bron geo.koggenland.nl)

4.4.3 Conclusie

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat het plangebied is gelegen in de dorpskern De Goorn, een lineaire nederzetting, aangemerkt met gronden met een hoge archeologische waarde.

Daarnaast geeft de gemeentelijke Cultuurhistorische waardenkaart aan dat het plangebied, is aangemerkt als zone waar geen archeologische waarden aangetroffen worden en hiervoor geen archeologisch onderzoek benodigd is. Op basis archeologie wordt het plan uitvoerbaar geacht.

4.5 Flora en Fauna

4.5.1 Algemeen

Bij ieder ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de 'Natuurbeschermingswet' en de 'Flora- en faunawet'. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.5.2 Gebiedsbescherming

Binnen de gebiedsbescherming wordt gekeken naar de bescherming van de gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/ of gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000 gebied. Door waardevolle en mooie natuurgebieden te beschermen kunnen zeldzame dier- en plantensoorten in Nederland beter overleven. Bovendien kunnen Nederlanders zo ook in de toekomst genieten van mooie natuur en bijzondere landschappen.

Op verschillende plekken in de gemeente Koggenland is nu al sprake van gebieden waar het natuurbeheer een grote rol speelt. Met name in de polder Mijzen zijn grote delen in eigendom van Staatsbosbeheer. Voorts is in de polder Mijzen sprake van agrarisch natuurbeheer, net als in delen van de Berkmeer, de Baarsdorpermeer, en de randen van de Wogmeer.

In het streekplan Noord-Holland Noord (2004) is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangegeven in de Leekerlanden, en langs het nieuw te realiseren bedrijvenpark Distriport Noord-Holland waar die aansluit op de Ringvaart.

Het plangebied ligt niet een gebied waar natuurbeheer een groter rol speelt, en niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ten zuiden van het plangebied ligt het nationale landschap 'Laag Holland' Gezien de aard en omvang van het project en het gebruik zal er geen nadelige invloed zijn op de gebiedsbescherming. Het project wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4.5.3 Soortenbescherming

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. Daarom is er soortenbescherming. In de Flora- en faunawet is er actief soortenbeleid om die soorten te helpen waar het in Nederland erg slecht mee gaat en die het behouden waard zijn. Tevens mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied is momenteel in gebruik als een bestaande winkel en bedrijfsruimte van Floris Elektrotechniek en een naastgelegen woning. Op het plangebied zijn geen beschermde flora- en faunasoorten te verwachten. Ten aanzien van de voorgestelde ontwikkelingen lijkt het dan ook niet waarschijnlijk dat een negatieve invloed op (beschermde) soorten zal optreden. Het project wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

Bij uitvoering van de werkzaamheden bestaat altijd het risico dat eventuele broedende vogels verstoord worden. Vanuit de Flora- en faunawet is verstoring van broedende vogels verboden en hiervoor kan ook geen ontheffing worden

verkregen. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen. Bij start van de werkzaamheden in het broedseizoen zou eerst door een gekwalificeerd persoon vastgesteld moeten worden dat er geen nesten in het hierdoor verstoorde gedeelte van het projectgebied aanwezig zijn.

4.5.4 Conclusie

Gelet op de aard en omvang van het plan, het gebruik van het perceel en de natuurlijke kwaliteit van de omgeving, wordt het plan in het kader van het aspect Flora- en Fauna uitvoerbaar geacht.

4.6 Verkeer en vervoer

De locatie is gelegen aan De Goorn 27 en 28, De Goorn. De aanvrager is voornemens om voor het vergroten van de bestaande winkel en bedrijfsruimte van Floris Elektrotechniek, de naastgelgen (reeds aangekochte) woning te slopen. Na sloop van de naastgelegen woning kunnen de percelen De Goorn 27 en 28 worden her-ingericht, zodat er ruimte ontstaat voor de gewenste uitbreiding van de bestaande winkel en bedrijfsruimte. Op het naastgelegen overgebleven perceel zal één vrijstaande woning worden opgericht. Op de onderstaande luchtfoto is de huidige situatie van het plangebied zichtbaar, rood omkaderd is aangegeven wat gesloopt zal worden.



Fig. 4.6: Luchtfoto huidige situatie De Goorn 27 en 28 De Goorn (bron <http://maps.noord-holland.nl/extern/gisviewers/ilc/>)

Het parkeren wordt op eigen terrein voorzien. In de huidige situatie staan de bedrijfsauto's in het openbaar gebied en aan de voorzijde van de winkel op eigen terrein. In de nieuwe situatie wordt het bedrijfsparkeren aan de achterzijde op eigen terrein opgelost, achter de bestaande bebouwing. Er zullen minimaal 8 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op dit terreingedeelte. Het parkeren t.b.v. de winkel wordt aan de voorzijde op eigen terrein vergroot met 1 parkeerplaats. De in- en uitrit naar het bedrijfsparkeren aan de achterzijde op het perceel komt uit op het dorpslint De Goorn en zal niet bijdragen aan een verkeersonveilige situatie. De parkeerdruk op het openbaar gebied zal door de wijziging van de herindeling van de percelen niet verslechteren omdat voor de bestemming 'Gemengde doeleinden en Wonen' reeds parkeervoorzieningen op eigen terrein aanwezig zijn en worden gerealiseerd.

Het profiel van De Goorn biedt verder de mogelijkheid tot informeel langs parkeren aan beide zijde van de straat. In de figuur op de volgende pagina is de indeling van het terrein met de aan te leggen parkeervoorzieningen achter op het terrein aangegeven.

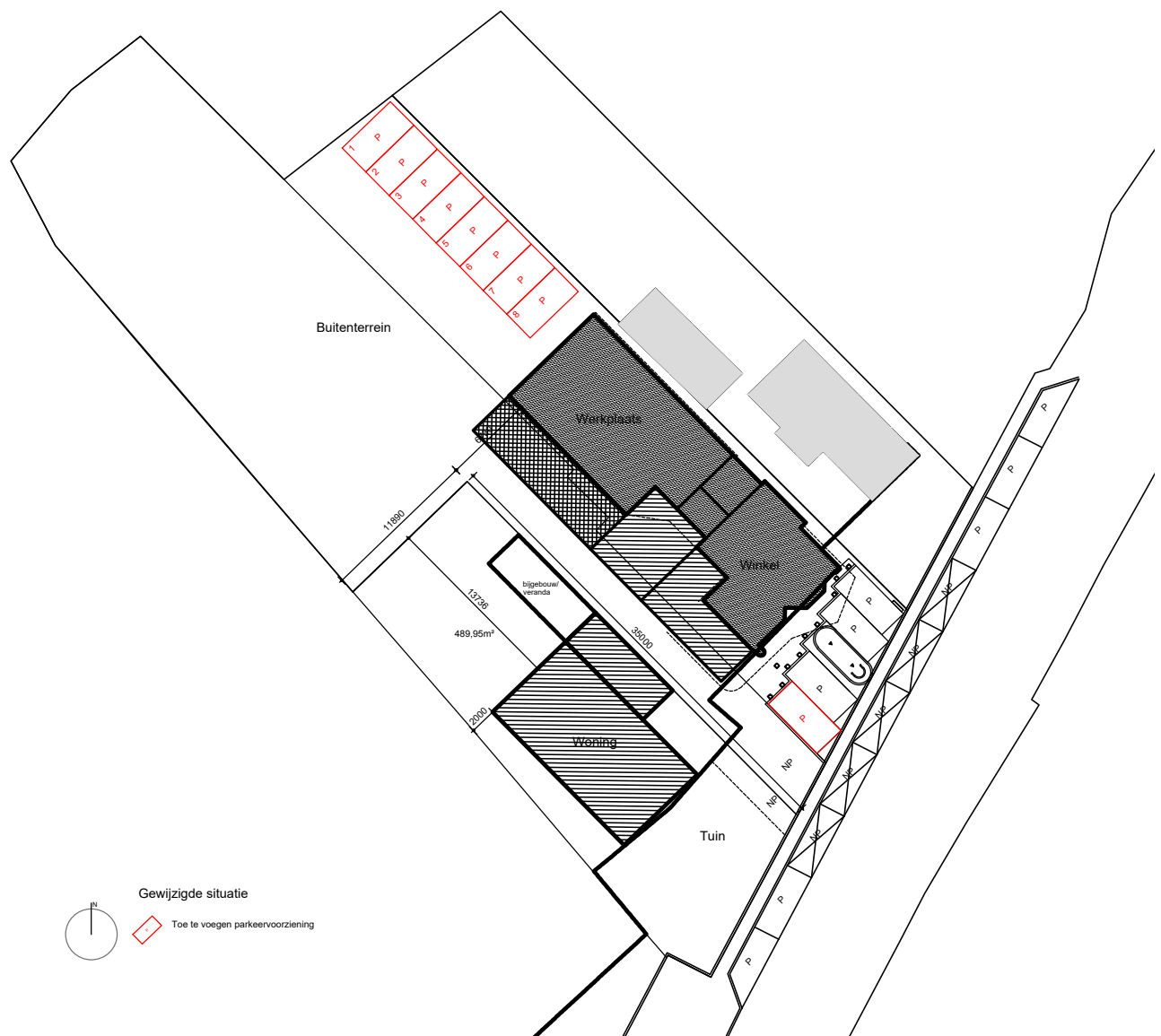


Fig. 4.3: Situatietekening parkeerzones en toe te voegen parkeren (rood aangegeven) locatie De Goorn 27 en 28 (Bron Architect buro URSEM)

4.7 Ruimtelijke inpasbaarheid

In de (directe) omgeving van het plan bevinden zich geen bedrijven die door het vergroten van de bestaande winkel en bedrijfsruimte van Floris Elektrotechniek, in hun bedrijfsvoering zullen worden belemmerd. Het is ook niet aannemelijk dat het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoner nadelig zal worden beïnvloed als gevolg van de bedrijvigheid in de (directe) omgeving.

4.8 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als onder andere een project niet in bekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Middels dit bestemmingsplan wordt het vergroten van de bestaande winkel en bedrijfsruimte van Floris Elektrotechniek in De Goorn mogelijk gemaakt. Om deze vergroting te realiseren heeft men de naastgelegen woning aangekocht om na sloop de percelen te kunnen her-inrichten zodat er ruimte ontstaat voor de gewenste uitbreiding. Op het naastgelegen overgebleven perceel zal één vrijstaande woning worden opgericht. Het plan en de mogelijke 'extra' verkeersbewegingen welke dit met zich mee kan dragen, draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Conclusie plangebied:

Het plan zal in 'niet betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. In het kader van deze toelichting wordt luchtkwaliteit niet van toepassing geacht.

4.9 Externe veiligheid

Binnen de AMvB Besluit Externe veiligheid inrichtingen (Bevi) moet worden gekeken naar gevaar opleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van het besluit wordt gekeken naar risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Dit besluit moet individuele burgers en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Zoals uit de risicokaart 7 augustus 2014, valt af te lezen zijn er in de (directe) omgeving van het plangebied geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen aanwezig, of belemmeringen voor het project.

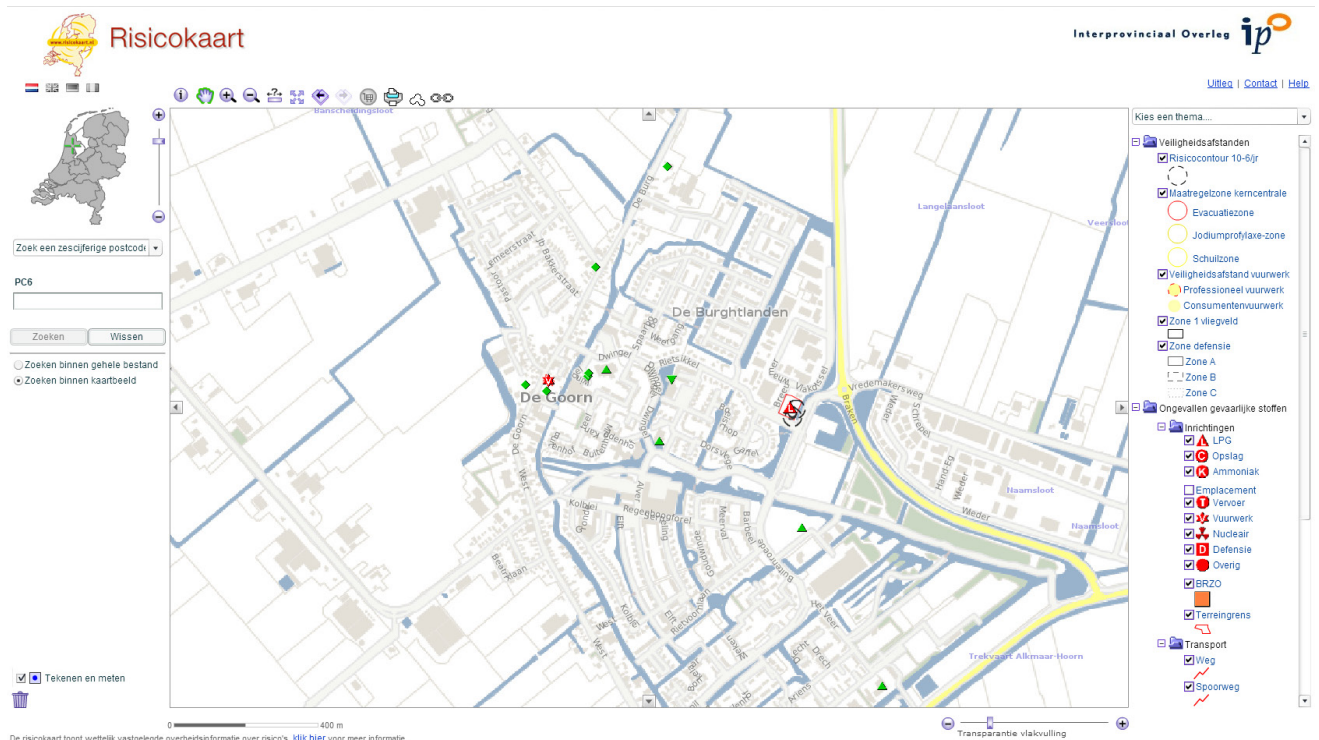


Fig. 4.4: Uitsnede Riscokaart, planlocatie in rood aangegeven (Bron: Nederland.riscokaart.nl)

4.10 Kabels en leidingen

Ten aanzien van de voorgestelde plannen is bij Kadaster Clic een Clic oriëntatieverzoek aangevraagd. Uit de ontvangen gegevens blijkt dat er voor zover bekend geen ruimtelijk relevante kabels- en leidingen gelegen in het plangebied aanwezig zijn. Ten aanzien van mogelijke grondroerende en graafwerkzaamheden op de locatie zal door de grondroerder van tevoren een graafmelding dienen te worden gedaan bij Kadaster Clic.

5 Planbeschrijving

5.1 Functionele opzet

Deze planologische regeling voorziet in het mogelijk maken van een herindeling van de percelen De Goorn 27 en 28, het vergroten van de bestaande winkel en bedrijfsruimte van Floris Elektrotechniek en het realiseren van een nieuwe woning op perceel 28. Om de bouw mogelijk te kunnen maken, dient de bestaande woning op het perceel 28 te worden gesloopt en met herindeling van de beide percelen, het vergroten van de bestaande winkel en bedrijfsruimte van Floris Elektrotechniek op De Goorn 27 mogelijk te maken. Met betrekking tot de bouwmogelijkheden wordt aangesloten op de reeds aanwezige bestemming 'Gemengde doeleinden 1 (Gd 1)' en de bestemming 'Wonen 1 (W1)'.

5.2 Ruimtelijke opzet

De ruimtelijke opzet van het plan, het vergroten van de bestaande winkel en bedrijfsruimte van Floris Elektrotechniek, in de sfeer van twee geschakelde bebouwingselementen en het realiseren van een nieuwe woning, met een kleinschalige, individueel en diverse karakter van het bebouwingslint, sluit aan op het reeds aanwezige bebouwing in de nabijheid. Welke voornamelijk bestaan uit een verscheidenheid aan vrijstaande woningen met hier en daar een notabele woning of stolp, binnen de diversiteit van het historische dicht bebouwde dorpslint.

De uitbreiding van de bestaande winkel en bedrijfsruimte van Floris Elektrotechniek op De Goorn 27, is gesitueerd naast de reeds aanwezige winkel en bedrijfsruimte. De uitbreiding zal als individueel bebouwingsvolume, gekoppeld aan de bestaande winkel en bedrijfsruimte, in eenzelfde sfeer worden vormgegeven. De voorgevel van de uitbreiding van de winkel heeft een representatieve functie en is gericht op de straat, met de rooilijn in het verlengde van de huidige rooilijn, parallel aan de weg. Het parkeren wordt op eigen erf opgelost. In de huidige situatie staan de bedrijfsauto's in het openbaar gebied en aan de voorzijde van de winkel op eigen terrein. In de nieuwe situatie wordt het bedrijfsparkeren aan de achterzijde op eigen terrein opgelost en het parkeren t.b.v. de winkel wordt aan de voorzijde op eigen terrein vergroot, opgelost.

De nieuw te realiseren woning op De Goorn 28 is gesitueerd op het perceel van de te slopen woning. De nieuwe woning is gesitueerd een 2 meter uit de zuidwestelijke erfgrans, zodat er voldoende ruimte wordt gehouden met het aangrenzende perceel. De garage van de nieuw te realiseren woning grenst aan de noordoostelijke erfgrans. De voorgevel van deze woning is gericht naar op de straat, in de huidige rooilijn, parallel aan de weg.

De uitbreiding van de bestaande winkel, de bedrijfsruimte en de nieuw te realiseren woning houden rekening met de beeldkwaliteitseisen uit de welstandsnota Koggenland 2012. Het zal de inpasbaarheid in het historische dorpslint niet onnodig schaden en een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving.

De uitbreiding van de bestaande winkel en bedrijfsruimte van Floris Elektrotechniek vormt een individueel bouwvolume, geschakeld aan de bestaande winkel. De uitbreiding van de bestaande winkel en bedrijfsruimte en de nieuw te realiseren woning worden zorgvuldig vormgegeven met een eenvoudige hoofdvorm, bestaande uit een onderbouw van een laag met kap. Met ontwerp aandacht voor vormgeving van verbijzonderingen als de entree. Toepassing van terughoudend materiaal- en kleurgebruik van het gebouw in het karakter van het lint met overwegend baksteen in donkere tinten met een beperkte nuancering in hout voor kozijnen en betimmeringen. Kleur toepassing is gedekt en streekeigen.

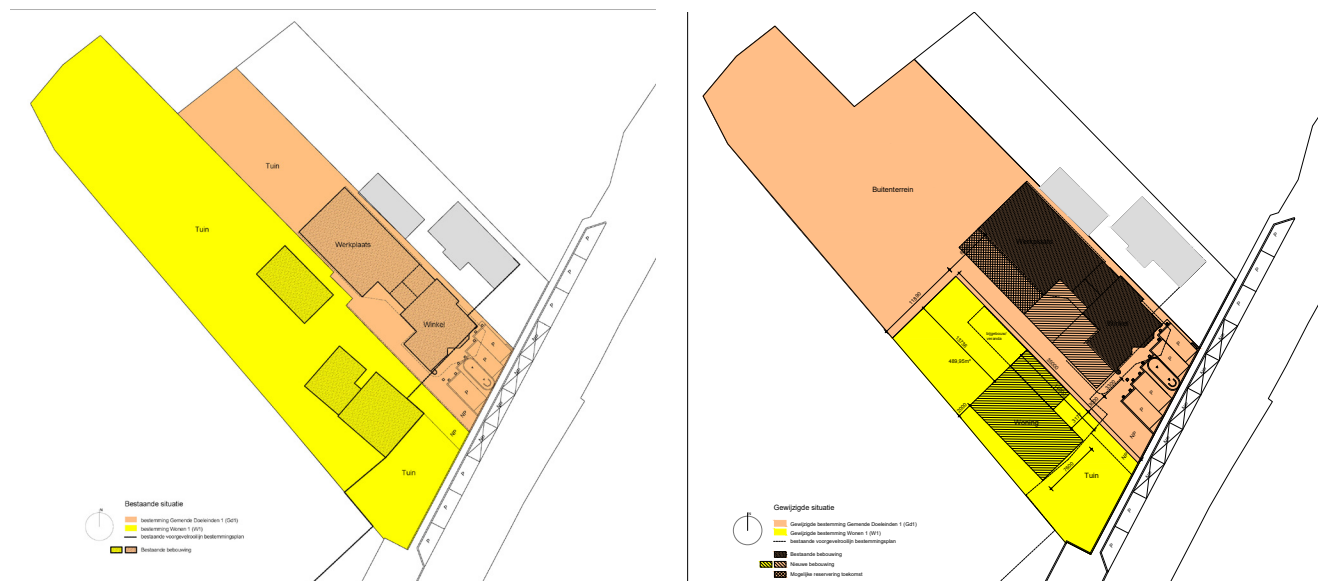


Fig. 5.1: Huidige en nieuwe situatie tekening (Bron Architect buro URSEM)

6 Juridische toelichting

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij planinterpretatie. Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht. Eerst wordt ingegaan op de Standaard vergelijkbare Bestemmingsplannen, vervolgens op de verbeelding. Daarna wordt aangegeven op welke wijze de regels in algemene zin zijn opgebouwd en de bestemmingsartikelen in het bijzonder. Tot slot wordt ingegaan op een aantal toetsingsaspecten.

6.2 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012)

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht dat een nieuw bestemmingsplan in digitale vorm wordt vastgesteld. Dit moet gebeuren volgens de RO-standaarden, RO Standaarden en regels 2012. Voor het digitaliseren c.q. standaardiseren van bestemmingsplannen is de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) ontwikkeld.

Ook moet van het plan een analoge versie worden vastgesteld. Van een bestemmingsplan is er dus altijd een digitale en een analoge (papieren) (verschijnings)vorm. Deze zijn beide rechtsgeldig. Onder vorige wetten werden bijna geen bepalingen gesteld over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. Hierdoor zijn er in de praktijk zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. Dit, terwijl leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan van groot gewicht zijn. Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. SVBP2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

Zo zijn bijvoorbeeld de bestemmingen en begripsbepalingen in alfabetische volgorde opgenomen en vloeit de naam van een bestemming voort uit een standaardlijst, waaruit ingevolge de SVBP2012 gekozen dient te worden. Kenmerk van de bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee (vlaksgewijs) is bedekt. Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken.

Aanduidingen (functieaanduiding of gebiedsaanduiding) worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouw mogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

De SVBP2012 voorziet overigens uitsluitend in een systematische wijze van bestemmen en er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan. Wel kent het SVBP2012 een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in een bestemmingsplan, zoals de wijze van meten.

6.3 Verbeelding

De verbeelding (plankaart) heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen zijn in de vorm van een vlak weergegeven. Op de papieren verbeelding zijn functieaanduidingen en bouwaanduidingen begrensd door een 'haaiantandlijn' en worden maatvoeringsaanduidingen weergegeven door een onderbroken lijn. Bij onduidelijkheid of een tegenstrijdigheid zal de digitale weergave van doorslaggevende betekenis zijn. Anders gezegd,

de papieren kaart heeft hierin geen betekenis meer.

Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

6.4 Regeling

De regels zijn standaard als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten; deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. De bestemmingen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Komplan 2008 van de Gemeente Koggenland en op de planlocatie gelden de volgende bestemmingen:

- Gemengde Doeleinden 1 (GD-1), met de voorwaardelijke verplichting ten behoeve van het realiseren van een parkeervoorziening voor bedrijfsauto's achter op het terrein. Daarnaast de voorwaardelijke verplichting tot het realiseren van 1 extra parkeerplaats voor bezoekers.
- Woondoeleinden 1 (W-1)

Voor een deel van de percelen geldt een dubbelbestemming:

- Waarden Archeologie 2 (WR-A2)

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, de procedure bepaling en algemene regels ten aanzien van omgevingsvergunningen.

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregels met daarin de titel van het bestemmingsplan.

De bestemmingen vangen steeds aan met de bestemmingsbenaming. Daarna wordt in de bestemmingsomschrijving weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bestemd zijn. Vervolgens wordt in de bouwregels aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. In sommige bestemmingen wordt bovendien nader ingegaan op de toegestane voorzieningen. Vervolgens is een gebruiksbepaling opgenomen waarin wordt aangegeven dat gronden en opstallen niet in strijd met de bestemming mogen worden gebruikt.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De onderhavige ontwikkeling is een particulier initiatief en omvat een herindeling van de percelen De Goorn 27 en 28, het vergroten van de bestaande winkel en bedrijfsruimte van Floris Elektrotechniek en het realiseren van een nieuwe woning op perceel 28. Hiervoor zijn voldoende financiële middelen beschikbaar. De herindeling van de percelen De Goorn 27 en 28, het vergroten van de bestaande winkel en bedrijfsruimte van Floris Elektrotechniek en het realiseren van een nieuwe woning op perceel 28 ten opzichte van het vigerende planologische regime wordt gezien als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiervoor dient de Gemeente, bij het bestemmingsplan, in beginsel een exploitatieplan op- en vast te stellen waarin het kostenverhaal wordt geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is echter niet noodzakelijk indien het verhaal van kosten 'anderszins' is verzekerd. Alle kosten die verband houden met onderhavige ontwikkeling en de planologische procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

De percelen zijn gelegen aan het dorpslint van De Goorn. De Gemeente hoeft ten aanzien van onderhavige ontwikkeling geen kosten te maken voor de aanleg van noodzakelijke publieke (bovenwijkse) voorzieningen. Hierdoor is het mogelijk als gemeenteraad af te zien van het vast stellen van een exploitatieplan bij onderhavig bestemmingsplan en wordt onderhavige ontwikkeling daarom economisch uitvoerbaar geacht. Wel zal met de initiatiefnemer een exploitatie - annex planschadeovereenkomst worden gesloten.

7.2 Planschade

In het huidige planologische regime heeft de huidige planlocatie De Goorn 27 de bestemming 'Gemengde doeleinden (Gd)'. De naastgelegen woning aan De Goorn 28 heeft de bestemming 'Wonen 1 (W1)'. Op de verbeelding is een dubbelbestemming 'Archeologie Cat 2' aangegeven. Deze dubbelbestemming geldt voor het voorste gedeelte van de percelen aan de weg. Door onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken kan schade, als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), voortvloeien voor omwonenden. Op grond van huidige wet- en regelgeving is de Gemeente gehouden een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer van het bouwplan te sluiten. Het ondertekenen van een planschadeovereenkomst door initiatiefnemer maakt onderdeel uit van de procedure. De initiatiefnemer wordt financieel risicodragend en is verantwoordelijk voor betaling van eventuele planschadekosten.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is toegezonden aan de onderstaande overleginstanties.

Provincie Noord-Holland;

Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

De resultaten van dit overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zullen worden verwerkt in deze paragraaf.

7.4 Belangenafweging

In het kader van een belangenafweging kan worden geconcludeerd dat:

- de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden niet worden geschaad, aangezien het bouwplan niet afwijkt van de reeds in de omgeving aanwezige bebouwing;
- het voornemen past binnen de beleidskaders van de diverse overheden;
- de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie, archeologie, e.d. ruimtelijk is aangetoond; de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid is aangetoond.

7.5 Inspraak- en overlegreacties

Ad 1. Provincie Noord-Holland

Provincie Noord-Holland heeft in haar schrijven van 25 maart 2015 aangegeven dat:

Gelet op de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: de verordening) komen zij tot de volgende beoordeling komen.

Het bestemmingsplan voorziet in een gedeeltelijke herontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied van de kern De Goorn. De woonbestemming op het perceel De Goorn 28 wordt gedeeltelijk herontwikkeld naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van de uitbreiding van een naastgelegen winkel- en bedrijfsruimte. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met ons beleid aangaande duurzaam ruimtegebruik.

Gelet op het bovenstaande geeft het voorontwerp bestemmingsplan ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Ad 2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in het kader van het Voorontwerp bestemmingsplan aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op het plan.